

Kallelse/inbjudan till årsstämma

Medlemmarna i Zetterlundsvägens Samfällighetsförening kallas härmed till ordinarie årsstämma **måndagen den 13 november 2017 kl. 19.00** i föreningslokalen, Zetterlunds väg 25. Boende i Brf bjuds in att närvara under stämman men representeras av sin styrelse.

Material inför stämman finns tillgängligt i INFO-låda till vänster om entrédörr på styrelselokalen, Zetterlunds väg 119, samt på hemsidan www.zetterlund.org

Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Upprättande av röstlängd
7. Frågan om mötet blivit i laga ordning utlyst
8. Styrelsens och revisorernas berättelser
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Behandling av inkomna motioner och propositioner
 - a) Styrelsens förslag om stadgeändring
13. Ersättning till styrelse och revisorer
14. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseordförande
17. Val av revisorer
18. Val av valberedning
19. Förslag till park- och lekgruppens sammansättning
20. Meddelande om plats där årsmötesprotokollet hålls tillgängligt

Faktura för nästa kvartal kommer att skickas ut efter stämman.

Väl mött!

/Styrelsen

Verksamhetsberättelse med årsbokslut för verksamhetsåret 1/9 2016 – 31/8 2017 Org nr 716417-1956

Styrelsens sammansättning

Peter Lindén, ordförande

Göran Randquist, kassör

Helena Nildén, sekreterare

Ronny Karlsson, ledamot

Torbjörn Johansson, ledamot

Dan Axelsson, ledamot

Bo Hedström, ledamot

Susanne Haggren, ersättare

Johanna Hedenbergh, ersättare

Revisorer

Christina Wahlström, auktoriserad revisor, Revisorspoolen Täby

Per-Arne Lindeborg

Johan Ramstedt, ersättare, Revisorspoolen Täby

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 november 2016 i föreningslokalen, Z-väg 25 och behandlade de frågor som fanns upptagna i dagordningen. Ett tjugotal fastighetsägare samt medlemmar från BRF var närvarande. Protokollet från årsstämman har publicerats på hemsidan och kopior lagts i infolådan vid Z-väg 119.

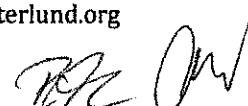
Förvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit elva stycken protokollförda sammanträden (protokoll 96-106). Efter varje styrelsemöte har en kort rapport skrivits och lagts ut på föreningens hemsida.

Styrelsen har under året prioriterat de arbetsuppgifter som presenterades vid årsstämman vars resultat finns beskrivet i denna verksamhetsberättelse. Till de prioriterade uppgifterna hör införskaffande av nya värmeväxlare och styrsystem, nytt fiberavtal och färdigställande av stora lekplatsen. Planerad fortsatt garagerenovering under året har ej varit möjlig då vi inte kunnat låna pengar till rimliga villkor.

Nya värmeväxlare och nytt styrsystem

Styrelsen informerade inför stämman att centrala delar av värmesystemet var i akut behov av åtgärd på grund av läckage, slitage och föråldrade delar. Detta har nu åtgärdats. Efter stämman tog styrelsen in offerter från Eon och Schneider och beslutade sedan att låta Eon få uppdraget att installera ett nytt system. Eon är sedan tidigare föreningens leverantör av fjärrvärme och var den leverantör som enligt styrelsen kunde leverera den bästa lösningen till bäst pris. Systemet levererades och installerades i början av 2017.



Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

I samband med utbytet genomfördes även inkoppling av internet till bägge undercentraler vilket förenklar drift och övervakning av systemet. Ursprunglig plan att låna till denna investering visade sig omöjligt till goda villkor vilket gjorde att styrelsen tvingades till att fatta beslutet att låta kostnaden för det nya systemet belasta årets budget.

Nytt avtal IP-only

Samfällighetens treåriga fiberavtal löpte ut med leverantören Teknikbyrå (som sedan installationen av nätet köpts upp av företaget IP-only). Styrelsen upphandlade därför ett nytt tre-års avtal med IP-only för driften och supporten av fibernätet. Sedan tidigare är det respektive hushåll själva väljer den internet och TV-leverantör de önskar efter sitt behov. I och med detta nya avtal uppgraderades även plattformen där tjänsterna beställs. Antalet val av tjänsteleverantörer utökades även i samband med denna uppgradering.

Stora lekplatsen

I september/oktober renoverades områdets "stora lekplats" med lekutrustning för både stora och små barn. Samtliga av våra lekplatser håller nu en god standard och uppfyller gällande säkerhetsregler. Lekplatserna kommer årligen att besiktigas.

Övrigt

Att låna föreningslokalen är en uppskattad medlemsförmån och lokalen används flitigt av våra medlemmar. Under verksamhetsåret har lokalen varit utlånad vid ett 60-tal tillfällen.

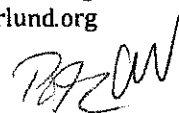
Styrelsen har genomfört löpande underhåll av samfällighetens mark och byggnader och hanterat de incidenter som inträffat. Trasiga värmemätare har bytts ut löpande. Under året har läckor på varmvatten-/värmeledningar upptäckts och åtgärder genomförs i september 2017. Styrelsen har också lagt ner ett stort arbete att försöka lokalisera varmvattenproblem runt gård 7 och problemet visade sig vara trasiga/felaktiga blandare som påverkade flera hushåll i slingan. Kommunen har meddelat oss att föreningens kompost måste tas bort och komposten avvecklades i samband med höstens städdag och därefter är det kommunens ansvar att hålla snyggt och fint i skogen.

Det löpande underhållet redovisas vid varje styrelsemöte i vicevärdens rapport. Samfällighetens vicevärd Johan Karlsson har skött sina arbetsuppgifter till styrelsens fulla belåtenhet. Samfälligheten har haft gemensamma helger för höst- och vårstädning och i samband med dessa var containrar för trädgårdsavfall uppställda. I samband med vårens städhelg genomfördes en gemensam områdessyn av styrelsen, vicevärd och representanter från Brf-styrelsen.

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats med löpande nyheter från styrelsen och arbetsgrupper. Hemsidan är en viktig kommunikationskanal och den har i snitt ungefär 350 unika besökare per månad. Förutom hemsidan informerar styrelsen med hjälp av sändlistor för e-post i brådskande frågor samt via "Z-nytt" som sätts upp som anslag vid garagen.

Ekonomi

Samfälligheten förvaltar två lån till medlemmar för garageöverbyggnaden som genomfördes 2006-2007 samt för fibernätet som byggdes 2014. Per den 31 augusti 2017 omfattar "garagelånet" 3 304 000 kronor och "fiberlånet" 1 890 000 kronor. Från och med verksamhetsåret 2014/2015 ingår kostnader för avskrivning (amortering) och ränta för bägge lånen i samfällighetsavgiften. Samfällighetsavgiften har detta verksamhetsår uppgått till 12 699 kronor/år/hushåll.



Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	172 801
årets förlust	- 506 682
	- 333 881

disponeras så att	
upplösning av underhållsfond	150 000
och i ny räkning överföres	- 183 881

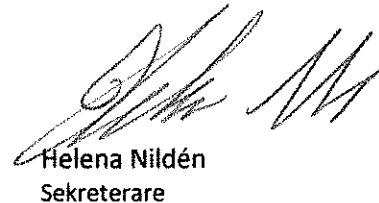
Vallentuna 2017-09-14



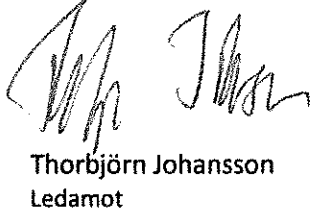
Peter Lindén
Ordförande



Göran Randquist
Kassör



Helena Nildén
Sekreterare



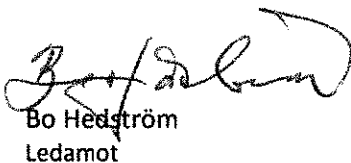
Thorbjörn Johansson
Ledamot



Ronny Karlsson
Ledamot



Dan Axelsson
Ledamot

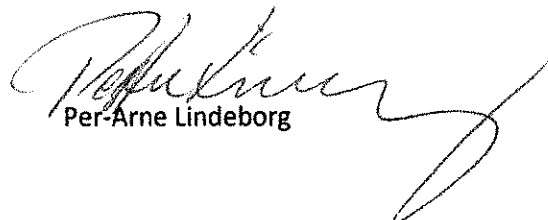


Bo Hedström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har angivits den 3/10 2017 (datum)



Christina Wahlström
Auktoriserad revisor



Per-Arne Lindeborg

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING FÖR PERIODEN 2016-09-01 – 2017-18-31 (kr)

	2017-08-31	Budget 16/17	2016-08-31
FÖRENINGENS INTÄKTER			
Årsavgifter	5 599 252	5 338 500	4 998 058
Övriga rörelseintäkter	134 660	120 000	128 162
Summa intäkter	5 733 912	5 458 500	5 126 220
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Uppvärmning			
Värme	2 599 707	2 390 000	2 384 479
Vatten & avlopp	701 048	650 000	644 803
Elförbrukning	213 290	200 000	197 769
Underhåll			
Mark	396 553	100 000	86 108
Byggnader	15 157	50 000	128 668
Maskiner	4 679	20 000	10 023
Värme	979 450	50 000	54 257
Renhållning	22 528	25 000	27 325
Snöröjning	70 620	150 000	59 044
Styrelsearvoden	140 000	140 000	120 000
Revisorsarvoden	22 750	25 000	24 531
Arvoden vicevärd, kassör övr. lön	204 000	223 000	217 000
Sociala kostnader	107 534	112 000	105 208
Förbrukningsinventarier	0	5 000	2 167
Kontorsmaterial	9 413	10 000	12 440
Försäkringar	27 841	30 000	27 841
Främmande tjänster	0	100 000	228 272
Gårdsbidrag	1 304	3 500	831
Ränteutgifter & bankprov.	192 092	319 000	227 416
Avskrivning på byggnader och markanläggningar	514 629	684 000	514 629
Övriga utgifter	17 999	22 000	17 023
Summa kostnader	6 240 594	5 308 500	5 089 834
Resultat före extraordinära poster	<u>-506 682</u>	<u>150 000</u>	<u>36 386</u>
Extraordinära poster			
Garagerenovering			-1 707 125
Upplösning av reserver			1 707 125
Årets resultat	<u>-506 682</u>		<u>36 386</u>

BALANSRÄKNING (kr)**2017-08-31****2016-08-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Garagetak	3 304 000		3 528 000
Fiber-Tv nät	1 962 564		2 242 564
Traktor	21 258		31 887
Summa anläggningstillgångar	5 287 822	*Not 1	5 802 451

Omsättningstillgångar

Fordran medlemmar á conto	289 733		421 150
Fordran hos medlemmar slutavräkning	483 600		182 073
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24 418		24 418
Bank	543 270		1 241 426
Summa omsättningstillgångar	1 341 021		1 869 067

Summa tillgångar**6 628 843****7 671 518****EGET KAPITAL**

Underhålls- och förnyelsefond	150 000		0
Balanserad vinst	172 801		286 415
Årets resultat	-506 682		36 386
Summa eget kapital	-183 881		322 801

SKULDER**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	5 194 000		5 698 000
Summa långfristiga skulder	5 194 000	*Not 2	5 698 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	71 545		124 333
Skulder till medlemmar	44 318		105 636
Skatteskuld	39 001		38 118
Upplupna kostnader	96 620		146 067
Förskottsavgifter	1 367 240		1 236 563
Summa kortfristiga skulder	1 618 724		1 650 717

Summa eget kapital och skulder**6 628 843****7 671 518**

Noter

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med bokföringslagen och god redovisningssed.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde.

Tillgångarna tillhör de underliggande fastigheterna.

Avskrivning sker med ett belopp motsvarande amortering på lån som upptagits för att finansiera dessa investeringar.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalda.

*Not 1

	1/9 2016 – 31/8 2017	1/9 2015 – 31/8 2016
Ingående anskaffningsvärden	6 903 709	6 903 709
Inköp		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 903 709	6 903 709
Ingående avskrivningar	1 101 258	586 629
Årets avskrivningar	514 629	514 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 615 887	1 101 258
Redovisat värde	5 287 822	5 802 451

*Not 2

Lån avseende finansieringen av garagetakstillbyggnaden är taget i Nordea och uppgår till 3 304 000 kr i år, från början uppgick det till $2\,800\,000 \times 2 = 5\,600\,000$ kr.

Lån avseende finansiering av fiber-Tv nätet är taget i Swedbank och uppgår till 1 890 000 kr i år, från början uppgick det till 2 800 000 kr.

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

Org.nr 716417-1956

Rapport om årsbokslutet

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsbokslutet för Zetterlundsvägens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till samfälligheten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsbokslutet upprättas och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av samfällighetens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera samfälligheten, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsbokslutet.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av samfällighetens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsbokslutet. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om samfällighetens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsbokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsbokslutet. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en samfällighet inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsbokslutet, däribland upplysningarna, och om årsbokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Zetterlundsvägens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till samfälligheten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om samfälligheter.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot samfälligheten eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om samfälligheter.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot samfälligheten.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för samfällighetens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Täby den 3 oktober 2017



Christina Wahlström
Auktoriserad revisor

Förslag om stadgeändring inför årsstämma 2017

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att § 11 A i stadgarna ändras enligt följande:

Nuvarande lydelse	Förslag på ny lydelse
Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas ett belopp uppgående till högst 7,5 basbelopp.	Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas ett belopp uppgående till <i>lägst 5 prisbasbelopp.</i> <i>Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.</i>

Bakgrund

Kommande renoveringar av garage samt kulvertsystem kräver disponibla medel och det är viktigt att föreningen är likvid. Möjligheten att låna pengar med någorlunda förmånliga villkor har kraftigt begränsats. Föreningens tidigare underhållsfond har nyttjats till renoveringen av garage 1 och därför behöver en ny fond byggas upp för att inom de närmaste åren klara kommande renoveringar av resterande garage.

Nuvarande stadgar medger en avsättning på maximalt cirka 330 tkr/år till underhållsfonden vilket enligt styrelsens bedömning inte är tillräckligt. Styrelsens förslår därför att stadgarna ändras så att en högre avsättning är möjlig samt att principen ändras så att föreningen varje år måste sätta av medel till underhållsfonden. Den nya principen ligger dessutom i linje med Lantmäteriets normalstadgar för samfällighetsföreningar.

Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kr.

Utdrag ur normalstadgar för samfällighetsföreningar

§ 12
Underhålls och
förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas
minst kronor.

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

Zetterlandsvägens Samfällighetsförening

Budgetförslag för verksamhetsåret 2017-2018

<u>Intäkter</u>	Budg.16/17	Utfall 16/17	Avvikelse	Budg.17/18
Samfällighetsavgift hus	1 155 599	1 155 598	-1	1 551 716
Å-conto vatten & värme hus	1 740 237	1 740 236	-1	1 889 073
Slutavräkning hus 10/11		261 765	261 765	
Samfällighetsavgift Brf.	1 142 901	1 142 913	12	1 534 665
Å-conto vatten & värme Brf.	1 299 762	1 299 764	2	1 410 926
Slutavräkning Brf 10/11		-1 009	-1 009	
Ränteintäkter		0	0	
Övriga intäkter	120 000	134 645	14 645	120 000
Summa intäkter	5 458 499	5 733 912	275 413	6 506 380
<u>Kostnader</u>				
Uppvärmning	3 040 000	3 300 755	-260 755	3 300 000
Eon	2 390 000	2 599 707	-209 707	2 600 000
Vatten o Avlopp	650 000	701 048	-51 048	700 000
Underhåll	595 000	1 702 277	-1 107 277	760 000
Övrig Elförbrukning	200 000	213 290	-13 290	215 000
Mark	100 000	396 553	-296 553	50 000
Byggnader	50 000	15 157	34 843	50 000
Värme & vatten	50 000	979 450	-929 450	50 000
Kulvertsystem			0	200 000
Renhållning	25 000	22 528	2 472	25 000
Snöröjning	150 000	70 620	79 380	150 000
Maskiner	20 000	4 679	15 321	20 000
Arvoden	500 000	474 285	25 715	479 000
Styrelsearvoden	140 000	140 000	0	140 000
Revisorsarvoden	25 000	22 750	2 250	25 000
Vicevärd	120 000	120 000	0	120 000
Kassör	78 000	78 000	0	78 000
Löner övriga	25 000	6 000	19 000	6 000
Sociala kostnader	112 000	107 535	4 465	110 000
Övrigt	1 173 500	763 277	410 223	783 500
Försäkringar	30 000	27 841	2 159	30 000
Främmande tjänster	100 000	0	100 000	0
Gårdsbidrag	3 500	1 304	2 196	3 500
Ränteutg. & bankprov.	319 000	192 092	126 908	194 000
Förbrukningsinventarier	5 000	0	5 000	5 000
Kontorsmaterial	10 000	9 413	587	10 000
Avskrivningar	684 000	514 629	169 371	514 000
Övriga utgifter	22 000	17 998	4 002	27 000
Summa kostnader	5 308 500	6 240 594	-932 094	5 322 500
Resultat	149 999	-506 682		1 183 880
 Avsättning till underhållsfond	 150 000			 1 183 881
 Balanseras i ny räkning	 -1	 -506 682		 -1

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

Uträkning BRF 2017-2018

Har betalt månad	a conto	samf.avg.	
09-2017	108 918	99 951	
10-2017	108 918	99 951	
11-2017	108 918	99 951	
	326 754	299 853	626 607
Ska betala			
12-2017	120 464	137 201	
01-2018	120 464	137 201	
02-2018	120 464	137 201	
03-2018	120 464	137 201	
04-2018	120 464	137 201	
05-2018	120 464	137 201	
06-2018	120 464	137 201	
07-2018	120 464	137 201	
08-2018	120 464	137 201	
	1 084 172	1 234 812	2 318 984
Total	1 410 926	1 534 665	

Uträkning Hus 2017-2018

Har betalt månad	a conto	samf.avg.	
09-2017	1 602,51	1 110,58	
10-2017	1 602,51	1 110,58	
11-2017	1 602,51	1 110,58	
	4 807,53	3 331,74	8 139
Ska betala			
12-2017	1 772,39	1 524,45	
01-2018	1 772,39	1 524,45	
02-2018	1 772,39	1 524,45	9 891
03-2018	1 772,39	1 524,45	
04-2018	1 772,39	1 524,45	
05-2018	1 772,39	1 524,45	9 891
06-2018	1 772,39	1 524,45	
07-2018	1 772,39	1 524,45	
08-2018	1 772,39	1 524,45	9 891
	15 951,51	13 720,08	
Total	20 759,04	17 051,82	

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

Styrelsens förslag till debiteringslängd 2017-2018

Brf.

Samfällighetsavgift	90 x	17 051,83 kr	1 534 665
Å - conto vatten & värme	1/9 - 30/11 2017		326 754
Å - conto vatten & värme	1/12 2017 - 31/8 2018		1 084 172
		Summa	2 945 591

Småhus

Samfällighetsavgift	91 x	17 051,83 kr	1 551 716
Å - conto vatten & värme	1/9 - 30/11 2017		437 485
Å - conto vatten & värme	1/12 2017 - 31/8 2018		1 451 588
		Summa	3 440 789

Totalt att uttaxera	6 386 380
---------------------	-----------

Avgifterna skall erläggas enligt följande:

Brf

Senast den sista varje månad t.o.m. 30/11-17	208 869
Senast den sista varje månad 1/12-17 -31/10-18	257 665

Småhus

Senast	2017-08-31	8 139
	2017-11-30	9 891
	2018-02-28	9 891
	2018-05-31	9 891
	2018-08-31	9 891

Vi behöver bygga upp underhållsfonden igen

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret fokuserat på att säkerställa fortsatt värmeleverans i vårt gamla vatten- och värmesystem. I början av året var vi tvungna att göra en akut reparation och byta ut värmeväxlare och styrsystem. Tyvärr var det inte möjligt att teckna nya banklån till någorlunda rimliga villkor vilket medfört att styrelsen tvingats finansiera utbytet inom årets budget. Detta har i sin tur resulterat i ansträngd likvid situation och ett negativt resultat. Tillsammans med tidigare renovering av garage 1 och arbetet med att färdigställa föreningens alla lekplatser innebär detta att föreningens underhållsfond nu är helt tömd.

Vi har också drabbats av flertalet läckor i vårt vatten- och värmesystem vilket tyvärr gjort att driftskostnaden för värme och vatten ökat och detta ökade spill har fördelats på alla hushåll. Styrelsen har därför tvingats avsätta mer pengar i budgeten till löpande akuta åtgärder i det gamla kulvertsystemet.

Vår gemensamma infrastruktur som byggdes i början av 80-talet är i behov av fortsatt renovering och underhållsfonden behöver byggas upp på nytt. Förra året var vi tvungna att höja samfällighetsavgiften och styrelsen flaggade för fortsatta höjningar under de kommande åren. Att bygga upp en underhållsfond och på så sätt finansiera kommande underhåll bedömer styrelsen som både rättvist och ekonomisk fördelaktigt istället för att låna pengar.

Kartläggningen av betongkonstruktionen i föreningens garage resulterade i att garage 1 renoverades under våren 2016. Styrelsen föreslår i den uppdaterade underhållsplanen att renovera ett garage varannat år de närmaste åren. Kostnaden för en garagerenovering beräknas till ungefär 2 MSEK vilket är mycket pengar men de problem vi har i garagen är tyvärr mycket vanliga i dessa betongkonstruktioner från 80-talet och att skjuta renoveringen ytterligare på framtiden är inget styrelsen rekommenderar.

För att klara att sätta av 1 MSEK/år till underhållsfonden krävs en avgiftshöjning från dagens samfällighetsavgift på 12 699 kr/år till 17 052 kr/år. Vårt förslag innebär en höjning på 363 kr/mån per hushåll. Vi bedömer att denna nivå på samfällighetsavgiften kommer att behövas de närmaste åren för att klara framtida underhållsbehov. Det är också därför vi ber stämman besluta om en stadgeändring så vi får avsätta tillräckligt med medel till underhållsfonden.

Det är aldrig roligt för en styrelse att lägga fram förslag på avgiftshöjningar. Samtidigt är det vårt ansvar att se till att samfällighetens anläggning fungerar på bästa sätt och att åtgärda de brister vi upptäcker. Vill du diskutera eller ställa frågor kring vårt förslag är du välkommen att kontakta mig eller någon annan i styrelsen. Väl mött på vår stämma den 13 november!

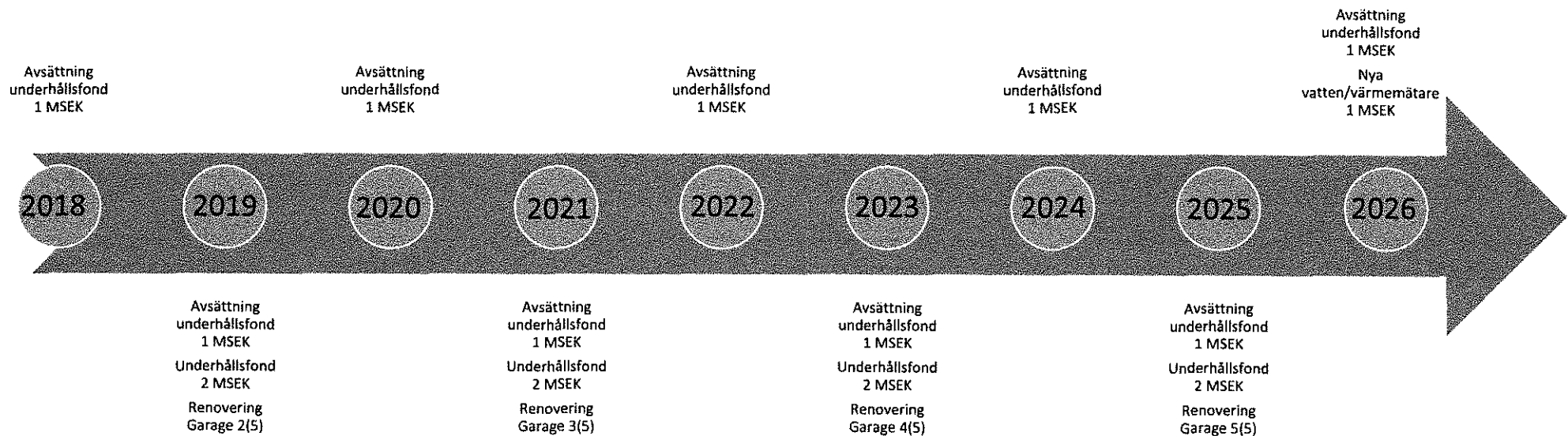
Med vänliga hälsningar,



Peter Lindén, ordförande

Tfn: 0708-85 85 10 E-post: ordf@zetterlund.org

Underhållsplan 2018-2026



Styrelsens tidigare planer att låna pengar till kommande renoveringar har visat sig svårt och ofördelaktigt. Styrelsen har därför ändrat inriktning och föreslår att kommande renoveringsutgifter finansieras med egna sparade pengar i föreningens underhållsfond. Styrelsen har som avsikt att föreslå en stadgeändring som medför en lägsta nivå på avsättning till underhållsfond på fem (5) prisbasbelopp per år (uppgår till 224 tkr för 2017). Utöver detta planerar styrelsen att lägga en budget de kommande åren som möjliggör en avsättning på 1 MSEK till underhållsfonden per år. Detta medför att samfällighetsavgiften för verksamhetsåret 2017/2018 behöver höjas från 12 699 kr/år och hushåll till 17 052 kr/år. Höjningen motsvarar 363 kr/mån per hushåll.

Underhållsplan 2018 till 2026

Beslutad av styrelsen

2017-09-11

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

Innehåll

1	Inledning	3
1.1	Syfte och omfattning	3
2	Underhållsplan	3
2.1	Planerade åtgärder 2017/2018	3
2.1.1	Mark, grönytor och lekplatser	3
2.1.2	Vatten- och värmesystem	3
2.1.3	Garage, byggnader	3
2.2	Planerade åtgärder 2018/2019	3
2.2.1	Mark, grönytor och lekplatser	3
2.2.2	Vatten- och värmesystem	3
2.2.3	Garage, byggnader	4
2.3	Planerade åtgärder 2019/2020	4
2.3.1	Mark, grönytor och lekplatser	4
2.3.2	Vatten- och värmesystem	4
2.3.3	Garage, byggnader	4
2.4	Planerade åtgärder 2020/2021	4
2.4.1	Mark, grönytor och lekplatser	4
2.4.2	Vatten- och värmesystem	4
2.4.3	Garage, byggnader	4
2.5	Planerade åtgärder 2021/2022	5
2.5.1	Mark, grönytor och lekplatser	5
2.5.2	Garage, byggnader	5
2.5.3	Vatten- och värmesystem	5
2.6	Planerade åtgärder 2022/2023	5
2.6.1	Mark, grönytor och lekplatser	5
2.6.2	Vatten- och värmesystem	5
2.6.3	Garage, byggnader	5
2.7	Planerade åtgärder 2023/2024	5
2.7.1	Mark, grönytor och lekplatser	5
2.7.2	Vatten- och värmesystem	6
2.7.3	Garage, byggnader	6
2.8	Planerade åtgärder 2024/2025	6
2.8.1	Mark, grönytor och lekplatser	6
2.8.2	Vatten- och värmesystem	6
2.8.3	Garage, byggnader	6
2.9	Planerade åtgärder 2025/2026	6
2.9.1	Mark, grönytor och lekplatser	6
2.9.2	Vatten- och värmesystem	6
2.9.3	Garage, byggnader	6
3	Revisionshistoria	7
4	Bilaga	7

1 Inledning

1.1 Syfte och omfattning

Dokumentets syfte är att beskriva de planerade större underhållsaktiviteter som skall genomföras inom samfälligheten de närmaste åren. Mindre löpande underhåll har inte tagits med i denna sammanställning.

Dokumentet omfattar verksamhetsåren 2017/2018 till 2025/2026. Föreningens verksamhetsår börjar den 1 september och slutar den 31 augusti.

Denna plan är en bearbetad version av det omfattande utredningsarbete som ÅF Infrastruktur AB genomförde för styrelsens räkning hösten 2009.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen inför varje ordinarie årsstämma. Den uppdaterade underhållsplanen publiceras på föreningens hemsida.

2 Underhållsplan

2.1 Planerade åtgärder 2017/2018

2.1.1 Mark, grönytor och lekplatser

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
Boulebanan gård 7	30.000 kr	I budget
Fällning av träd inom området	30.000 kr	I budget

2.1.2 Vatten- och värmesystem

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
Läcksökning, grävning och reparation av ledningar	200.000 kr	I budget
Löpande utbyte av värmemätare som inte fungerar	4.000 kr/mätare	I budget

2.1.3 Garage, byggnader

Inga planerade åtgärder detta år.

2.2 Planerade åtgärder 2018/2019

2.2.1 Mark, grönytor och lekplatser

Inga planerade åtgärder detta år.

2.2.2 Vatten- och värmesystem

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
Löpande utbyte av vatten- och värmemätare som inte fungerar	4.000 kr/mätare	I budget

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

2.2.3 Garage, byggnader

Aktivitet	Kostnad	Finansering
Garage 2 av 5. Reparation av betongkonstruktionens ytskikt inklusive rivning av gammal överbyggnad (samma omfattning som garage 1) samt målning och andra kompletterande åtgärder.	ca 2 mkr	Underhållsfond

2.3 Planerade åtgärder 2019/2020

2.3.1 Mark, grönytor och lekplatser

Fällning av träd inom området	30.000 kr	I budget
-------------------------------	-----------	----------

2.3.2 Vatten- och värmesystem

Aktivitet	Kostnad	Finansering
Läcksökning, grävning och reparation av ledningar	200.000 kr	I budget
Löpande utbyte av vatten- och värmemätare som inte fungerar	4.000 kr/mätare	I budget

2.3.3 Garage, byggnader

Målning av fasader garage och kvartersgårdar	200.000 kr	I budget
--	------------	----------

2.4 Planerade åtgärder 2020/2021

2.4.1 Mark, grönytor och lekplatser

Inga planerade åtgärder detta år.

2.4.2 Vatten- och värmesystem

Aktivitet	Kostnad	Finansering
Löpande utbyte av vatten- och värmemätare som inte fungerar	4.000 kr/mätare	I budget

2.4.3 Garage, byggnader

Aktivitet	Kostnad	Finansering
Garage 3 av 5. Reparation av betongkonstruktionens ytskikt inklusive rivning av gammal överbyggnad (samma omfattning som garage 1) samt målning och andra kompletterande åtgärder.	ca 2 mkr	Underhållsfond

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

2.5 Planerade åtgärder 2021/2022

2.5.1 Mark, grönytor och lekplatser

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
Fällning av träd inom området	30.000 kr	I budget

2.5.2 Garage, byggnader

Inga planerade åtgärder detta år.

2.5.3 Vatten- och värmesystem

Vattenmätarna är från 1994 och värmemätarna är från 2004. Samtliga mätare beräknas ha en livslängd på ungefär 10-15 år. En total översyn av mätarna är nödvändig för att garantera en korrekt avläsning. I samband med detta införs också fjärravläsning.

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
Byte av värmemätare i hus och installation av värmemätare i lägenheter inkl fjärravläsning.	700.000 kr	I budget
Byte av mätare för kall- och varmvatten inklusive fjärravläsning	400.000 kr	I budget

2.6 Planerade åtgärder 2022/2023

2.6.1 Mark, grönytor och lekplatser

Inga planerade åtgärder detta år.

2.6.2 Vatten- och värmesystem

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
Läcksökning, grävning och reparation av ledningar	200.000 kr	I budget
Löpande utbyte av vatten- och värmemätare som inte fungerar	4.000 kr/mätare	I budget

2.6.3 Garage, byggnader

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
Garage 4 av 5. Reparation av betongkonstruktionens ytskikt inklusive rivning av gammal överbyggnad (samma omfattning som garage 1) samt målning och andra kompletterande åtgärder.	ca 2 mkr	Underhållsfond

2.7 Planerade åtgärder 2023/2024

2.7.1 Mark, grönytor och lekplatser

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
-----------	---------	--------------

Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

Fällning av träd inom området	30.000 kr	I budget
-------------------------------	-----------	----------

2.7.2 Vatten- och värmesystem

Aktivitet	Kostnad	Finansering
Löpande utbyte av vatten- och värmemätare som inte fungerar	4.000 kr/mätare	I budget

2.7.3 Garage, byggnader

Inga planerade åtgärder detta år.

2.8 Planerade åtgärder 2024/2025

2.8.1 Mark, grönytor och lekplatser

Inga planerade åtgärder detta år.

2.8.2 Vatten- och värmesystem

Aktivitet	Kostnad	Finansering
Läcksökning, grävning och reparation av ledningar	200.000 kr	I budget
Löpande utbyte av vatten- och värmemätare som inte fungerar	4.000 kr/mätare	I budget

2.8.3 Garage, byggnader

Aktivitet	Kostnad	Finansering
Garage 5 av 5. Reparation av betongkonstruktionens ytskikt inklusive rivning av gammal överbyggnad (samma omfattning som garage 1) samt målning och andra kompletterande åtgärder.	ca 2 mkr	Underhållsfond

2.9 Planerade åtgärder 2025/2026

2.9.1 Mark, grönytor och lekplatser

Aktivitet	Kostnad	Finansiering
Fällning av träd inom området	30.000 kr	I budget

2.9.2 Vatten- och värmesystem

Inga planerade åtgärder detta år.

2.9.3 Garage, byggnader

Inga planerade åtgärder detta år.

3 Revisionshistoria

Rev	Kommentar	Datum
00	Första utgåvan	2013-10-20
01	Fastställd av styrelsen	2013-10-21
02	Reviderad hösten 2014	2014-10-14
03	Reviderad hösten 2015	2015-09-14
04	Reviderad hösten 2016	2016-09-21
05	Reviderad hösten 2017	2017-09-11

4 Bilaga

underhållsplan.xls

Excelfil som innehåller objekt- och mängduppgifter samt föreslaget underhållsintervall.
Upprättad av ÅF Infrastruktur AB